

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. Spółki Akcyjnej

w W.

przy uczestnictwie M. AG

z siedzibą w S. (Księstwo Liechtenstein), D. L. ,

E. B. i W. B.

o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł
z księgi wieczystej (...) (macierzystej) oraz z 77 ksiąg wieczystych nieruchomości
współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej (...),

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 27 lutego 2014 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania M. AG z siedzibą w S. (Księstwo
Liechtenstein)

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 17 grudnia 2012 r., sygn. akt VII Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w K. w sprawie z wniosku B. S.A (B.) w W. z udziałem M. AG z siedzibą w S. (Księstwo Lichtenstein – dalej jako M.) i G. K. - Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. w upadłości oraz D. L., E. B. i W. B. o wykreślenie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł z księgi wieczystej (...) (macierzystej) i 77 ksiąg wieczystych nieruchomości współobciążonych (lokalowych), w tym z księgi wieczystej (...) oddalił apelację uczestnika M. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 sierpnia 2012 r.

Postanowienie zapadło w następującym stanie faktycznym.

Spółdzielnia Mieszkaniowa P. w upadłości jest współwłaścicielką nieruchomości stanowiącej działkę [...] położoną w K. przy ul P., zabudowaną budynkiem użytkowo - apartamentowym, w którym część lokali została wyodrębniona z przeniesieniem własności na rzecz innych osób. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) ((...)). W jej dziale III jest wpis o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację upadłej Spółdzielni (postanowieniem z dnia 14 listopada 2008 r.), a w dziale IV hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 27.958.907,50 zł współobciążająca nieruchomości opisane w Kw nr: (...), [...], [...], [...] i innych na rzecz M., pierwotnie ustanowiona na rzecz K. S.A w W. (na wniosek z dnia 16 lipca 2002 r. wpisana w dniu 11 września 2002 r.). W budynku znajduje się lokal użytkowy nr [...] o pow. 33,80 m², dla którego ustanowione zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo to od poprzednich uprawnionych do niego nabyli uczestnicy postępowania D. L. , E. B. i W. B. umową z dnia 11 maja 2007 r. Dla prawa tego założona została w dniu 1 sierpnia 2001 r. księga wieczysta Kw nr (...) ogr. W dniu 30 czerwca 2009 r. między Syndykiem masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P., a tymi uczestnikami została zawarta notarialna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w trybie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. 2013, poz. 1222 – dalej u.s.m), na podstawie której stali się oni współwłaścicielami przedmiotowego lokalu wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych wynoszącym 2.538/1.000.000 części budynku i działce gruntu.

Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) ((...)). Wierzyciel hipoteczny M. wniósł skargę na wpis referendarza z dnia 7 lipca 2009 r. w której domagał się dokonania wpisu hipoteki w kwocie wyżej określonej na swoją rzecz, współobciążającej nieruchomości nr (...), którą Sąd Rejonowy w K. potraktował jako wniosek o wpis tej hipoteki i postanowieniem z dnia 30 listopada 2009 r. oddalił wniosek. Postanowienie Sądu Okręgowego w K. z dnia 18 lutego 2010 r. oddalające apelację wnioskodawcy od tego postanowienia zaskarżone zostało przez wnioskodawcę skargą kasacyjną. Sąd Najwyższy postanowieniem z 14 stycznia 2011 r., (II CSK 361/10) uchylił postanowienia obu Sądów i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w K.. Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w K., który po ponownym rozpoznaniu sprawy uwzględnił wniosek wierzyciela o wpis hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł do dziewięciu ksiąg wieczystych nieruchomości wyodrębnionych z nieruchomości objętej księgą wieczystą macierzystą (...) w tym, do księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości uczestników D. L., E. B. i W. B.. W dniu 13 kwietnia 2012 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. zawarł z B. S.A notarialną umowę sprzedaży upadłego przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Spółdzielni Mieszkaniowej P., czyli przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ § 1 k.c. W skład przedmiotu sprzedaży wszedł między innymi udział upadłej do 337.642/1.000.000 części we własności nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkupiętrowym budynkiem wielomieszkaniowym objętej księgą wieczystą (...), a także udział upadłej do 39/64 części we własności nieruchomości lokalowej w budynku przy ul. P. objętej księgą wieczystą (...). Udział upadłej Spółdzielni w nieruchomości macierzystej był obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci spółdzielczych praw do lokalu przysługujących osobom fizycznym oraz B. - w przypadku 39 lokali. Na nieruchomości macierzystej i na lokalach z niej wyodrębnionych ustanowiona była hipoteka przymusowa kaucyjna w wysokości wcześniej wskazanej na rzecz M..

W umowie zawarty został wniosek o:

- wykreślenie z działu II księgi wieczystej (...) (macierzystej) i (...) (lokalowej) Spółdzielni Mieszkaniowej P. i wpisanie B. SA w W. jako właściciela na podstawie

umowy sprzedaży z 13 kwietnia 2012 r. oraz art. 45 ust. 3 u.s.m. i art. 24¹ ustawy z dnia 8 lipca 1982 r. (jedn. tekst Dz. U. 2013 r., poz. 707 – dalej jako u.k.w.h.),

- o wykreślenie z działu IV księgi macierzystej i z działu IV każdej z ksiąg wieczystych założonych dla wyodrębnionych nieruchomości lokalowych w budynku przy ul. P. i współobciążonych (w tym z księgi wieczystej (...)) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej przysługującej M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. i art. 317 prawa upadłościowego i naprawczego – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm., obecnie jedn. tekst Dz. U. 2012 r., poz. 1112 ze zm. – dalej u.p.u.n.).

Referendarz sądowy dokonał wpisów w księdze wieczystej macierzystej i w księgach wieczystych lokalowych zgodnie z wnioskiem. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2012 r. utrzymał w mocy zaskarżone przez M. wpisy w części dotyczącej wykreślenia hipoteki łącznej z księgi macierzystej i ksiąg lokalowych, w tym Kw nr (...) ((...)). Jako podstawę wykreślenia hipoteki wskazał umowę sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 r. zawierającą czynność prawną spełniającą wymogi z art. 535 k.c., której przedmiotem jest przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. oraz art. 317 ust. 2 zd. drugie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. u.p.u.n. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestnika – M. od postanowienia Sądu Rejonowego akceptując jego uzasadnienie prawne. Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia art. 94 u.k.w.h. i art. 535 k.c., wskazując, że nie zawsze skutkiem sprzedaży nieruchomości musi być przejście jej własności na kupującego. Przepisem szczególnym wyłączającym takie przejście jest art. 17¹⁸ u.s.m. W konsekwencji tego uznał, że skoro doszło do sprzedaży przez Syndyka przedsiębiorstwa upadłej Spółdzielni, której składnikiem jest nieruchomość, to skutkiem tego jest wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielczą, która na podstawie art. 313 ust. 2 zd. 1 i art. 317 ust. 2 zd. 2 u.p.u.n. podlegała wykreśleniu. W miejsce tej hipoteki wierzyciel hipoteczny uzyskał prawo do zaspokojenia się z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. W skardze kasacyjnej wniesionej przez M. od postanowienia Sądu Okręgowego skarżący zarzucił naruszenie:

1) art. 94 u.k.w.h. i art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że hipoteka łączna obciążająca nieruchomość lokalową wyodrębnioną uprzednio z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej wygasa także w stosunku do tej nieruchomości lokalowej wskutek zawarcia przez syndyka w postępowaniu upadłościowym umowy sprzedaży przedsiębiorstwa spółdzielni obejmującego sprzedaż współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, z której ta nieruchomość lokalowa została uprzednio wyodrębniona,

2) art. 535 k.c., art. 17¹⁸ u.s.m. art. 317 ust. 2 u.p.u.n. przez przyjęcie, że w wyniku zawarcia umowy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej nabywcy nie będącemu spółdzielnią mieszkaniową doszło do nabycia przez tego nabywcę składnika majątku przedsiębiorstwa w postaci współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką łączną, które skutkowało wygaśnięciem tej hipoteki.

W uzasadnieniu podstaw skargi kasacyjnej przywołał argumentację przytoczoną uprzednio na poparcie zarzutów apelacji.

Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania lub uchylenie obu postanowień i zmianę orzeczenia przez wpisanie w dziale IV Kw nr (...) hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27.958.907,50 zł na rzecz uczestnika M. i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pośród obszernych, lecz w znacznej części pozbawionych znaczenia w sprawie ustaleń faktycznych, zasadniczą wagę ma okoliczność, że aktem notarialnym z dnia 30 czerwca 2009 r. Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. w celu zrealizowania roszczeń mających podstawę w art. 17¹⁴ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowił w budynku przy ul. P. w K. odrębną własność lokalu użytkowego nr [...] o powierzchni 33,80 m², z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 2.538/1.000.000 części oraz przeniósł na rzecz D. L. , E. B. i W. B. w udziałach po 1/3 części własność tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem

we współwłasności nieruchomości wspólnej i działce gruntu. Dla lokalu tego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której na podstawie tego aktu notarialnego i zawartego w nim wniosku ujawniono prawo jego współwłasności na rzecz D. L., E. B. i W. B.. Na podstawie wniosku obecnego uczestnika M. z dnia 7 lipca 2009 r. w dziale IV Kw nr (...), pierwotnie założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wpisana jest obciążająca lokal hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 27.958.907, 50 zł.

W oparciu o przytoczone fakty trafnie wywodzi skarżący, że przedmiotowy lokal nr [...], objęty wyżej wskazaną księgą wieczystą, nie był już składnikiem przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej P. w K. w upadłości w chwili zawarcia umowy sprzedaży tego przedsiębiorstwa w dniu 13 kwietnia 2012 r. Umowa ta, a co za tym idzie również wskazany w zawartym w niej wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej przedmiotowy lokal art. 317 ust. 2 u.p.u.n., określający skutek nabycia przedsiębiorstwa upadłego w postaci wygaśnięcia wszelkich obciążeń na jego składnikach (z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 u.p.u.n.), nie mogły więc stanowić podstawy jej wykreślenia, co przesądza o zasadności wniesionej skargi kasacyjnej.

Odnosząc się do motywów prawnych zaskarżonego postanowienia, w których jako podstawę wykreślenia hipoteki obciążającej przedmiotowy lokal Sąd Okręgowy przywołał przepis art. 313 ust. 2 u.p.u.n. wskazać należy, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w jej zasobach, a następnie przeniesienie jego własności na rzecz osoby, której dotychczas przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu w celu zrealizowania roszczenia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. w zw. z art. 86 u.p.u.n. i art. 54¹ u.s.m. nie może być utożsamione ze „sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym” w rozumieniu art. 313 ust. 1 i 2 u.p.u.n. W uzasadnieniu tego poglądu, wyrażonego między innymi w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2011 r., zapadłym w powołanej uprzednio sprawie sygn. akt II CSK 361/10 (niepubl.) o wpis przedmiotowej hipoteki kaucyjnej łącznej w kwocie 27.958.907,50 zł w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla nieruchomości lokalowej stanowiącej współwłasność uczestników D. L., E. B. i W. B., Sąd Najwyższy stwierdził, że pojęcie „sprzedaży dokonanej w postępowaniu

upadłościowym”, obejmuje te formy przenoszenia praw majątkowych upadłego na inne osoby w celu uzyskania środków finansowych na zaspokojenie wierzycieli upadłego, które znane są ustawie prawo upadłościowe i naprawcze. Sprzedaż w rozumieniu przepisów tej ustawy nie musi odpowiadać konstrukcji umowy sprzedaży przewidzianej w kodeksie cywilnym (np. sprzedaż licytacyjna), ale by odpowiadała pojęciu „sprzedaży w postępowaniu upadłościowym” musi być formą spieniężenia majątku upadłego. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej a następnie jej przeniesienie na rzecz osoby, której do lokalu przysługiwało uprzednio prawo spółdzielcze własnościowe nie jest formą sprzedaży majątku upadłego dokonanej w postępowaniu upadłościowym, gdyż żaden z przepisów ustawy nie pozwala na takie zakwalifikowanie działania syndyka podjętego w celu zadośćuczynienia zgłoszonemu roszczeniu, mającemu samodzielną i odrębną podstawę w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprzedaż dokonywana w postępowaniu upadłościowym z założenia wymaga zapłaty ceny za rzecz lub prawo, które jest przenoszone na nabywcę i to w chwili, gdy dochodzi do skutku, podczas gdy zobowiązania osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stosunku do spółdzielni ze wskazanych wyżej tytułów mogą być zaspokojone na długo przed zgłoszeniem roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, a nawet przed ogłoszeniem jej upadłości, a sposób zadysponowania środkami wpłaconymi na poczet zaspokojenia tychże zobowiązań przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostaje poza kontrolą wierzycieli spółdzielni, w tym także wierzycieli korzystających z zabezpieczeń rzeczowych na jej majątku. Argumentację tę Sąd Najwyższy w składzie obecnie orzekającym w pełni podziela.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a w zakresie kosztów postępowania na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

